REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U PAZINU
STALNA SLUŽBA U LABINU
Labin, G. Martinuzzi br. 2

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

P R E S U D A

Općinski sud u Pazinu, Stalna služba u Labinu, po sutkinji Erici Golja, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja Bruna Fajmana, OIB 65058653740, Šušnjevica, Letaj 19, zastupanog po punomoćnici Loreni Sandalj Kojundžić, odvjetnici u Matuljima, protiv tuženika 1. Antonia Faimana, pok. Tomasa, Šušnjevica, Letaj, 2. Mattea Faimana, pok. Mattea, Šušnjevica, Letaj, svi nepoznata prebivališta i boravišta, zastupanih po privremenoj zastupnici Irene Zustović, odvjetnici u Labinu, radi utvrđenja prava vlasništva, nakon zaključene glavne i javne rasprave 7. listopada 2026. u nazočnosti tužitelja uz punomoćnicu, 29. listopada 2026. objavio je i

p r e s u d i o j e

I. Utvrđuje se da je tužitelj BRUNO FAJMAN, OIB 65058653740, vlasnik k.č. 172 Crkvena kuća, vinograd od 1421m2 i k.č. 354 Dote, pašnjak od 6934m2 u z.k.ul. 307 K.O. Letaj te ½ dijela k.č. 178 Crkvena kuća od 1428m2 u z.k.ul. 433 K.O. Letaj pa su tuženici dužni trpjeti da tužitelj temeljem ove presude zatraži i ishodi upis prava vlasništva s imena tuženika Antonia Faiman pok. Tomasa za k.č. 172 i k.č. 354 K.O. Letaj odnosno s imena tuženika Mattea Faiman pok. Mattea u ½ dijela za k.č. 178 K.O. Letaj, sve u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelj je podnio tužbu protiv tuženika, radi utvrđenja prava vlasništva. U tužbi navodi da je 1. tuženik Antonio Faiman pok. Tomasa upisan kao samovlasnik k.č. 172 Crkvena kuća, vinograd od 1421m2 i k.č. 354 Dote, pašnjak od 6934m2 u z.k.ul. 307 K.O. Letaj dok je 2. tuženik Faiman Matteo upisan u ½ dijela k.č. 178 Crkvena kuća od 1428m2 u z.k.ul. 433 K.O. Letaj. Stanje u naravi je drugačije. U mirnom, nesmetanom i dugogodišnjem posjedu predmetnih nekretnina nalazi se tužitelj, kako osobno tako i putem pravnih prednika. Nekretnine oznake k.č. 172 i k.č. 178 K.O. Letaj koriste se kao oranica, a neposredno do k.č. 178 K.O. Letaj nalaze se druge nekretnine u vlasništvu tužitelja, oznake k.č. 177/2 i k.č. 177/1 K.O. Letaj, te se sve koristi kao jedna cjelina. Nekretnina k.č. 354 K.O. Letaj nekada se koristila kao pašnjak, danas je šuma koja se čisti i održava, a tužitelj je koristi i za sječu drva. Iz povijesnog posjedovnog lista proizlazi da je u katastarskom operatu još 1952. godine upisan pravni predak Josip Fajman, nakon njega sin Milan Fajman pa tužitelj Bruno Fajman, sve do 2025. godine i provedbe BZP kada se upisuju z.k. vlasnici, tzv. „tabularni posjednici“ jer upisani nisu faktički posjednici već je to tužitelj. Tužitelj i

njegovi pravni prednici nikada nisu bili smetani niti upozoravani da ne smiju koristiti predmetne nekretnine. Radi se nesporno o dugogodišnjem mirnom i nesmetanom posjedu. Tužitelj ovom tužbom želi uskladiti faktično sa zemljišno-knjižnim stanjem, pa podnosi ovu tužbu, predlaže da sud prihvati tužbeni zahtjev.

2. Tuženici, zastupani po privremenoj zastupnici Irene Zustović, odvjetnici u Labinu (postavljena rješenjem ovog suda posl. br. P-942/2025-4 od 19. siječnja 2026., str 16-17 spisa), nisu dostavili odgovor na tužbu.

3. Na temelju rezultata cjelokupnog dokaznog postupka, i to ocjene pročitanih i razgledanih isprava u spisu i to: izvoda iz katastarskog plana na str. 3-4, izvoda iz posjedovnog lista na str. 5, povijesti promjena na str. 6-8, izvatka iz BZP-a na str. 11, dokumentacije dostavljene po mjerničkom vještaku, te saslušanjem predloženih svjedoka Đanija Fajmana i Josipa Kontuša, te tužitelja kao stranke u postupku, u skladu s čl. 8. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ br. 53/1991., 91/1992., 112/1999., 88/2001., 117/2003., 88/2005., 2/2007. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 84/2008., 96/2008. – Odluka USRH, 123/2008., 57/2011., 148/2011. – pročišćeni tekst, 25/2013., 89/2014. – Odluka USRH, 70/2019., 80/2022., 144/2022. i 155/2023.; dalje: ZPP), sud je odlučio da je tužbeni zahtjev osnovan u cijelosti.

4. Predmet ovog spora predstavlja zahtjev tužitelja za utvrđenje prava vlasništva na nekretninama k.č. 172, k.č. 178 i k.č. 354 k.o. Letaj, putem dosjelosti.

5. Predmetne nekretnine identificirane su u postupku od strane mjerničnog vještaka Barbare Verbanac Brezac te je utvrđeno da se katastarske čestice nalaze u naselju Vala Letaj, Šušnjevica. K.č. 178 u naravi oranica. Prema kopiji katastarskog plana širine cca 14,5 do 18 metara, dužine 91 m te se s južne strane nastavlja k.č. 172 u naravi također oranica. Nepravilnog je oblika. K.č. 354 nalazi se jugoistočno od navedenih čestica sa sjeverne strane asfaltirane ceste, nepravilnog je oblika te u naravi zemljište obraslo srednje visokim i visokim raslinjem. Nalaz i mišljenje vještaka sud je u cijelosti prihvatio, obzirom je izrađen u cijelosti prema pravilima struke.

6. U stvarnom posjedu predmetnih nekretnina danas je tužitelj, a predmetne nekretnine bile su u njegova oca pok. Milana i djeda pok. Josipa – Jože i to još od najmanje 1952. godine. Na utuženim nekretninama sadili su krumpir, luk, sve ono što je selu potrebno i u tome ih nikada nitko nije ometao niti im prigovarao. Nekretnine su uvijek bile obrađene i uredne.

6. 1. Navedeno je utvrđeno na temelju uvjerljivih i suglasnih, i iz tog razloga pozitivno ocijenjenih iskaza saslušanih svjedoka Đanija Fajmana i Josipa Kontuša, ali i tužitelja Bruna Fajmana koji je iskazivao suglasno sa svjedocima. Saslušani svjedoci imaju u vlasništvu i posjedu nekretnine u blizini utuženih, te od rođenja (1969. i 1949.) žive u Letaju, pa im posjedovno stanje nije moglo ostati nepoznato, te su potvrdili navod tužitelja o načinu korištenja utuženih nekretnina.

6. 2. Posjedovno stanje kako ga je prikazao tužitelj, a potvrdili svjedoci zasigurno potvrđuje i to da je u posjedu utuženih nekretnina od 1952. bio upisan djed tužitelja Fajman Josip, pok. Antona, a nakon njega 1960. otac tužitelja Fajman Milan, od Josipa, kojeg je naslijedio ovdje tužitelj i koji je kao posjednik utuženih nekretnina upisan od 1997.

6. 3. Činjenica je da je katastar (prvenstveno zbog poreznih nameta na zemlju) odražavao stvarno, faktično stanje, dok za tuženike nitko nije čuo niti ih je poznavao.

7. U ovom postupku nije dokazano da bi tužitelj i njegovi pravni prednici kroz cijelo vrijeme posjedovanja, i to zasigurno od 1952. znali ili da su s obzirom na okolnosti imali dovoljno razloga posumnjati da im ne pripada pravo na posjed predmetnih nekretnina u cijelosti. Sud je to zaključio budući da je iz iskaza saslušanih svjedoka jasno da tužitelju i njegovim prednicima nitko nije smetao posjed niti bilo što tražio za predmetne nekretnine. U postupku nije dokazano ni da bi tužitelj i njegovi prednici u posjed ušli silom, prijevarom ili zlouporabom povjerenja. Niti jedan od saslušanih svjedoka nikada nije čuo da bi tužitelju i prednicima netko osporavao pravo na posjed, pa ni tuženici, za koje ne znaju tko su. Svjedoci su samo prednike tužitelja i tužitelja viđali na prijeporu i da ga koriste. Tužitelj i njegovi prednici su zapravo vršili samostalan i neprekidan posjed najkasnije od 1952. g. do danas te su se u pogledu predmetnih nekretnina ponašali kao vlasnici u cijelosti, a tužitelj to čini i danas.

8. Jedan od načina stjecanja prava vlasništva predstavlja i pravni institut dosjelosti. Dosjelost je stjecanje prava vlasništva neke stvari njezinim neprekidnim samostalnim posjedovanjem kroz zakonom određeno vrijeme. Time se višegodišnjem posjedovnom stanju priznaje vlasničkopravni učinak čime se uklanja razlika između faktičnog i pravnog.

8. 1. Sukladno odredbi čl. 159. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/1996., 68/1998.,137/1999., 22/2000., 73/2000., 114/2001., 79/2006., 141/2006., 146/2008., 38/2009., 153/2009., 143/2012., 152/2014., 81/2015. – pročišćeni tekst i 94/2017. – ispravak pročišćenog teksta; dalje: ZV) dosjelošću se stječe vlasništvo stvari samostalnim posjedom te stvari ako taj ima zakonom određenu kakvoću i neprekidno traje zakonom određeno vrijeme, a posjednik je sposoban da bude vlasnikom te stvari. Samostalni posjednik čiji je posjed nekretnine zakonit, istinit i pošten stječe je dosjelošću protekom deset godina neprekidnog samostalnog posjedovanja, a samostalni posjednik nekretnine kojem je posjed barem pošten stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom dvadeset godina neprekidnog samostalnog posjedovanja. Samostalni posjed postoji ako posjednik izvršavajući svoju faktičnu vlast ne izvršava ničiju tuđu vlast, a posjed nema onaj tko prividno posjeduje ali ne izvršava nikakvu svoju vlast glede tuđe stvari.

8. 2 . Odredba čl. 160. st. 1. i 2. ZV-a određuje da vrijeme potrebno za dosjelost počinje teći onoga dana kad je posjednik stupio u samostalni posjed stvari i završava istekom posljednjeg dana vremena potrebnog za dosjelost, a u vrijeme potrebno za dosjelost uračunava se i vrijeme za koje su prednici sadašnjeg posjednika neprekidno posjedovali kao zakoniti, pošteni i istiniti samostalni posjednici odnosno kao pošteni samostalni posjednici. Pretpostavka stjecanja prava vlasništva dosjelošću je barem pošten posjed. Posjed je pošten ako posjednik kad ga je stekao nije znao niti je obzirom na okolnosti imao razloga posumnjati da mu ne pripada pravo na posjed (čl. 18. st. 3. ZV-a). Zakoniti posjed postoji ako posjednik ima valjani pravni temelj tog posjedovanja, dakle, objektivno valjani titulus ili naslov stjecanja.

9. U postupku je utvrđeno da je tužitelj naslijedio oca Milana Fajmana koji je naslijedio svog oca Josipa Fajmana. Dakle, tužitelj je u nesmetanom posjedu osobno

od smrti oca 1994., a putem prednika još od 1952. Budući je taj posjed najmanje pošten, predmetne nekretnine stekao je tužitelj u vlasništvo dosjelošću.

10. Slijedom iznijetog, sud je utvrdio da je tužitelj stekao pravo vlasništva utuženih nekretnina, pa je tužbeni zahtjev u cijelosti prihvaćen i odlučeno je kao u izreci.

11. Stranke nisu potraživale troškove postupka, pa o istima nije ni odlučivano.

Labin, 29. listopada 2026.

Sutkinja
Erica Golja



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ove presude dopuštena je žalba nadležnom županijskom sudu. Žalba se podnosi putem ovog suda u roku 15 (petnaest) dana od dostave presude.

Dna:
1. Tužitelju po pun.
2. Tuženima po privremenom zastupniku

Broj zapisa: **9-3088f-63d6f**

Kontrolni broj: **0beea-0abae-1aaa1**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:
https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Općinski sud u Pazinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.